

Đánh giá KQKD Q3/2024 của ngành BĐS

Hồ Thị Kiều Trang, CFA
Giám đốc, Ngành Bất Động Sản
trang.htk@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 129

- Các công ty phát triển BĐS dân dụng trong danh sách khuyến nghị của HSC đã công bố KQKD Q3/2024 kém tích cực đúng như dự báo, trong khi các công ty môi giới BĐS cho thấy sự cải thiện rõ rệt, các công ty phát triển BĐS KCN và xây dựng đều đạt kết quả tích cực.
- Khi ngành BĐS phục hồi sau sự suy yếu của thị trường vào cuối năm 2022 và 2023, chúng tôi kỳ vọng lợi nhuận sẽ tăng lên đối với các công ty phát triển BĐS dân dụng, công ty môi giới và công ty xây dựng. Tuy nhiên, triển vọng của các BĐS KCN không đồng nhất do mức nền cao của IDC trong Q4/2024 trong khi lợi nhuận của các công ty phát triển BĐS khác có thể cải thiện.
- Các lựa chọn hàng đầu của HSC gồm KDH (Mua vào, giá mục tiêu 42.000đ), PDR (Tăng tỷ trọng, giá mục tiêu 25.200đ), NLG (Tăng tỷ trọng, giá mục tiêu 46.700đ), IDC (Mua vào, giá mục tiêu 69.000đ), CTD (Mua vào, 87.000đ).

KQKD Q3/2024: BĐS dân dụng kém tích cực, BĐS KCN không đồng nhất, xây dựng tích cực

Các công ty phát triển BĐS dân dụng trong danh sách khuyến nghị của HSC đã công bố KQKD Q3/2024 kém tích cực, với tổng lợi nhuận (không bao gồm NVL và NLG) giảm 27,6% so với cùng kỳ và 28,7% so với quý trước do ảnh hưởng kéo dài của tình trạng thị trường BĐS ảm đạm trong năm 2023, khiến doanh số bán nhà ở mức thấp. Tuy nhiên, kết quả này sát với dự báo của HSC.

Ngược lại, các công ty môi giới BĐS hồi phục tốt, với số lượng giao dịch tăng lên trong Q3/2024, đặc biệt là ở Hà Nội, nâng tổng lợi nhuận của hai công ty môi giới BĐS lên 49 tỷ đồng, tăng 6,5% so với quý trước và cao hơn đáng kể so với con số khiêm tốn của năm ngoái.

Trong lĩnh vực KCN, các công ty phát triển BĐS KCN ghi nhận mức tăng trưởng vững chắc, với tổng lợi nhuận thuần tăng 44,3% so với cùng kỳ và 12,5% so với quý trước, đạt 1 nghìn tỷ đồng, nhờ diện tích đất KCN được bàn giao tăng mạnh. IDC dẫn đầu với mức tăng trưởng đáng chú ý 217% so với cùng kỳ và 18% so với quý trước, vượt dự báo nhờ doanh số bán BĐS công nghiệp và dân dụng tăng mạnh. CTD có một quý rất tích cực với kết quả vượt dự báo, được hỗ trợ nhờ doanh thu mảng xây dựng tăng, tỷ suất lợi nhuận gộp cải thiện và không có dự phòng các khoản phải thu khó đòi.

Q4/2024 đầy hứa hẹn

Bước vào Q4/2024, HSC kỳ vọng lợi nhuận sẽ tăng mạnh hơn ở hầu hết các công ty phát triển BĐS dân dụng, nhờ doanh số bán nhà được cải thiện trong Q4/2023 và 9 tháng đầu năm 2024, cùng với yếu tố mùa vụ là nhu cầu muốn nhận nhà trước Tết. Các công ty chủ chốt như KDH, NLG và VHM đang tiến hành bàn giao dự án trong khi PDR dự kiến sẽ bắt đầu bán hàng tại Bình Định. Các KCN cũng sẽ hoạt động tốt mặc dù KQKD của IDC có thể tăng trưởng chậm lại do so với mức nền cao. Công ty xây dựng CTD nhiều khả năng sẽ công bố KQKD khả quan, hưởng lợi từ giá trị hợp đồng chưa thực hiện lớn và tỷ suất lợi nhuận được cải thiện. Nhìn chung, HSC dự báo ngành BĐS sẽ phục hồi sau sự sụt giảm gần đây của thị trường và bắt đầu một chu kỳ tăng trưởng mới từ Q4/2024.

Các lựa chọn hàng đầu của HSC gồm KDH (Mua vào, giá mục tiêu 42.000đ), PDR (Tăng tỷ trọng, 25.200đ), NLG (Tăng tỷ trọng, 46.700đ), IDC (Mua vào, 69.000đ), CTD (Mua vào, 87.000đ).

Chúng tôi đang xem xét lại khuyến nghị và giá mục tiêu đối với PHR.

Mã CK	Giá (đồng)	Khuyến nghị		Giá mục tiêu (đồng)		Tiềm năng tăng/giảm (%)	P/E (lần)		P/B (lần)		L.suất cổ tức (%)	
		Mới	Cũ	Mới	Th.đổi (%)		2024F	2025F	2024F	2025F	2024F	2025F
CRE	6,990	Tăng tỷ trọng	-	8,400	-	20.2	89.4	16.9	0.58	0.56	-	-
CTD	66,700	Mua vào	-	96,000	-	43.9	13.0	10.8	0.75	0.72	1.53	2.30
DXG	16,750	Nắm giữ	-	17,200	-	2.69	99.4	53.8	1.15	1.12	-	-
DXS	5,790	Tăng tỷ trọng	-	6,600	-	14.0	29.8	16.7	0.56	0.54	8.64	8.64
IDC	55,500	Mua vào	-	69,000	-	24.3	9.37	10.2	3.27	3.01	7.21	7.21
KBC	27,000	Mua vào	-	34,700	-	28.5	35.0	15.7	1.11	1.03	-	-
KDH	32,950	Mua vào	-	42,000	-	27.5	44.6	32.0	1.93	1.83	0	1.52
NLG	39,450	Tăng tỷ trọng	-	46,700	-	18.4	28.5	26.6	1.56	1.50	1.27	1.27
NVL	10,300	Giảm tỷ trọng	-	8,700	-	(15.5)	N/a	N/a	0.64	0.68	-	-
PDR	21,150	Tăng tỷ trọng	-	25,200	-	19.1	21.4	23.7	1.80	1.67	0	0
PHR	54,500	Tăng tỷ trọng	-	67,400	-	23.7	18.2	15.6	1.96	1.86	3.67	3.67
VGC	40,000	Mua vào	-	54,400	-	36.0	19.2	15.2	2.31	2.23	5.63	5.00
VHM	41,500	Tăng tỷ trọng	-	52,200	-	25.8	5.88	5.24	0.86	0.74	0	0

Giá cổ phiếu tại ngày 5/11/2024.
Nguồn: Công ty, FactSet, HSC

Vượt qua tác động của khủng hoảng tín dụng

Các công ty phát triển BĐS dân dụng trong danh sách khuyến nghị của HSC đã công bố KQKD Q3/2024 kém tích cực như dự báo. Các công ty môi giới BĐS cho thấy sự cải thiện rõ ràng, các công ty BĐS KCN và xây dựng công bố KQKD vững chắc. Vì ngành BĐS đang phục hồi sau thời kỳ suy thoái cuối năm 2022-2023, HSC kỳ vọng lợi nhuận sẽ được cải thiện đáng kể đối với các công ty phát triển BĐS dân dụng, công ty môi giới BĐS và công ty xây dựng, trong khi các công ty phát triển BĐS KCN có thể phải đối mặt với kết quả không đồng nhất, với IDC bị ảnh hưởng bởi mức nền cao trong Q4/2024 còn các công ty phát triển khác sẽ tăng trưởng. Các lựa chọn hàng đầu của HSC là KDH, NLG, PDR, IDC và CTD.

Mảng phát triển BĐS dân dụng kém tích cực, mảng BĐS KCN trái chiều, mảng xây dựng tăng trưởng mạnh

Các công ty phát triển BĐS dân dụng: KQKD kém tích cực như dự báo

Các công ty phát triển BĐS dân dụng trong danh sách khuyến nghị của HSC đã công bố KQKD tổng thể Q3/2024 kém tích cực, với tổng lợi nhuận (ngoại trừ NVL và NLG) giảm 27,6% so với cùng kỳ và 28,7% so với quý trước do tác động kéo dài của tình trạng thị trường BĐS suy yếu trong năm 2023 dẫn đến doanh số bán nhà thấp trên toàn ngành (Lưu ý rằng lợi nhuận của ngành BĐS thường chậm 6-12 tháng đối với BĐS thấp tầng và 18-24 tháng đối với BĐS cao tầng). NLG ghi nhận khoản lỗ khiếm tốn 52 tỷ đồng trong kỳ so với 66 tỷ đồng trong cùng kỳ năm ngoái do số lượng bàn giao thấp. KQKD của VHM vượt nhẹ so với dự báo của HSC nhờ thời điểm ghi nhận doanh thu trong khi NVL vượt dự báo nhờ doanh thu HĐ tài chính (lợi nhuận chia sẻ từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh).

Lưu ý, NVL đã cố gắng đưa khoản lợi nhuận 3.271 tỷ đồng từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh vào BCTC Q2/2024 nhưng đã bị kiểm toán viên loại trừ. Tuy nhiên, khoản lợi nhuận này lại được Công ty đưa vào BCTC một lần nữa trong Q3/2024. HSC vẫn hoài nghi về tính hợp lệ của khoản thu nhập này và lợi nhuận của NVL trong kỳ do HĐKD âm đậm của Công ty trong hai năm qua. Tổng lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2024 của tất cả các công ty phát triển BĐS dân dụng trong danh sách khuyến nghị của HSC đạt 20,3 nghìn tỷ đồng, giảm 39,7% so với cùng kỳ.

Tuy nhiên, kết quả kém tích cực chung của ngành nhìn chung sát với dự báo của chúng tôi. HSC kỳ vọng lợi nhuận của các công ty phát triển BĐS dân dụng sẽ khả quan hơn trong Q4/2024 do yếu tố mùa vụ và doanh số bán nhà cải thiện trong 9 tháng đầu năm 2024 sau khi thị trường phục hồi nhờ mặt bằng lãi suất thấp và tâm lý NĐT tích cực hơn.

Bảng 1: KQKD Q3/2024, Các công ty phát triển BĐS khu dân cư

Tổng lợi nhuận giảm 27,6% so với cùng kỳ và 28,7% so với quý trước do doanh số bán nhà giảm trong bối cảnh thị trường khó khăn năm 2023

(tỷ đồng)	Mã CK	Q3/23	Q2/24	Q3/24	% y/y	% q/q	So với dự báo	Ghi chú
1	DXG	68	33	31	-54.4%	-6.1%	Khá sát dự báo	Lợi nhuận HĐKD cốt lõi kém dù mảng môi giới hồi phục
2	PDR	102	50	51	-50.0%	2.0%	Sát dự báo	Lợi nhuận HĐKD cốt lõi kém. Lợi nhuận thuần được hỗ trợ nhờ lợi nhuận thoái vốn tại các công ty con
3	VHM	10,695	10,891	7,866	-26.5%	-27.8%	Vượt dự báo do thời điểm ghi nhận doanh thu	Lợi nhuận giảm so với cùng kỳ do số lượng căn bàn giao thấp và doanh thu từ bán sỉ giảm
4	KDH	208	279	70	-66.3%	-74.9%	Sát dự báo	Kém tích cực do số sản phẩm bán được ít
5	NLG	66	145	-52	-178.8%	-135.9%	Sát dự báo	Kém tích cực do số sản phẩm bán được thấp
6	NVL	171	-6,657	3,120	1724.6%	-146.9%	Vượt dự báo	Ghi nhận lại các khoản thu nhập đáng nghi ngờ
Tổng (*)		11,073	11,253	8,018	-27.6%	-28.7%		

(*) Ngoại trừ NVL và NLG do lỗ
 Nguồn: Dữ liệu các công ty, HSC

Bảng 2: KQKD Q3/2024, các công ty môi giới BĐS

Doanh thu của CRE và DXS trong Q3/2024 đã củng cố cho nhận định của HSC: giai đoạn khó khăn đã qua đi

(Tỷ đồng)	Mã CK	Q3/23	Q2/24	Q3/24- thực tế	So với cùng kỳ	So với quý trước	Sv dự báo	Ghi chú
1	CRE	0.08	8	14	tăng	tăng	Sát với dự báo	Mảng môi giới và đầu tư vào thị trường thứ cấp tích cực
2	DXS	3	38	35	tăng	-7.89%	Vượt dự báo	Doanh thu mảng môi giới mạnh mẽ
Tổng		3.08	46	49	tăng	6.5%		

Nguồn: Dữ liệu các công ty, HSC

Các doanh nghiệp môi giới BĐS: Sự phục hồi diễn ra đúng như dự báo, tái khẳng định một chu kỳ tăng trưởng mới

Doanh thu của CRE và DXS trong Q3/2024 đã giúp HSC tiếp tục khẳng định rằng giai đoạn tồi tệ nhất đã qua và sự phục hồi của thị trường BĐS đang hỗ trợ triển vọng lợi nhuận của các công ty môi giới BĐS từ Q4/2024 trở đi. Tổng lợi nhuận của hai công ty môi giới BĐS trong danh sách khuyến nghị của HSC đạt 49 tỷ đồng, tăng nhẹ 6,5% so với quý trước và cao hơn đáng kể so với mức lợi nhuận khiêm tốn trong Q3/2024. Cụ thể:

CRE đã công bố KQKD Q3/2024 đầy khích lệ với lợi nhuận thuần đạt 14 tỷ đồng (tăng 68,8% so với quý trước từ mức lợi nhuận thuần rất nhỏ 81 triệu đồng trong Q3/2023) và doanh thu thuần đạt 328 tỷ đồng (tăng 98,9% so với cùng kỳ, giảm nhẹ 1,7% so với quý trước). Theo đó, doanh thu và lợi nhuận thuần 9 tháng đầu năm 2024 đạt lần lượt 61,8% và 84,7% dự báo cho cả năm 2024 của HSC, đồng thời hoàn thành 25,5% và 10,4% kế hoạch cả năm mà BLĐ đề ra. Lợi nhuận của CRE được hỗ trợ nhờ lợi nhuận mảng môi giới và mảng đầu tư thứ cấp tăng mạnh.

Lợi nhuận thuần Q3/2024 của DXS đã cải thiện mạnh so với quý trước, đạt 35 tỷ đồng (tăng gấp 10 lần so với cùng kỳ nhưng vẫn giảm 8,2% so với quý trước), vượt 9,2% so với dự báo của HSC, nhờ doanh thu mảng môi giới tăng mạnh, trong khi mức giảm so với quý trước chủ yếu là do doanh thu mảng phát triển BĐS giảm. Theo đó, doanh thu và lợi nhuận thuần 9 tháng đầu năm 2024 đạt lần lượt 93,4% và 75,1% dự báo cho cả năm 2024 của HSC, đồng thời hoàn thành 62,0% và 76,6% kế hoạch cả năm mà BLĐ đề ra.

BĐS KCN: KQKD vượt nhẹ dự báo dù giảm so với cùng kỳ

Tổng lợi nhuận thuần Q3/2024 của các công ty phát triển BĐS KCN trong danh sách khuyến nghị của HSC tăng vững chắc 44,3% so với cùng kỳ và 12,5% so với quý trước, đạt 1 nghìn tỷ đồng, nhờ vào việc bàn giao đất công nghiệp mạnh mẽ. Trong đó, lợi nhuận thuần của IDC tăng mạnh nhất, tăng 217% so với cùng kỳ và 18% so với quý trước, vượt dự báo của chúng tôi nhờ bàn giao nhiều diện tích đất KCN hơn và doanh thu mảng BĐS dân dụng tăng lên.

Bảng 3: Lợi nhuận Q3/2024 của các công ty BĐS KCN

Lợi nhuận Q3/2024 của các công ty BĐS KCN tăng trưởng mạnh trong Q3/2024

(Tỷ đồng)	Mã CK	Q3/23	Q2/24	Q3/24- thực tế	So với cùng kỳ	So với quý trước	Sv dự báo	Ghi chú
1	PHR	121	65	98	-19.0%	50.8%	Sát dự báo	Mảng cao su tích cực nhờ giá bán cao, bù đắp cho mức đóng góp thấp hơn của mảng IP
2	VGC	413	159	205	-50.4%	28.9%	Thấp hơn dự báo	Lỗ chủ yếu đến từ các công ty liên doanh (VFG) thuộc mảng kính xây dựng
3	IDC	161	433	511	217.4%	18.0%	Vượt dự báo	Số sản phẩm BĐS KCN và đất dân cư được bàn giao tăng mạnh (chủ yếu nhờ thời điểm ghi nhận doanh thu)
4	KBC	5	241	196	high	18.7%	Vượt dự báo	Số sản phẩm bàn giao tăng mạnh (chủ yếu nhờ thời điểm ghi nhận doanh thu) đã thúc đẩy tỷ suất lợi nhuận, do điều chỉnh giá vốn hàng bán
Tổng		700	898	1,010	44.3%	12.5%		

Nguồn: Dữ liệu các công ty, HSC

Trong khi đó, KBC cũng ghi nhận lợi nhuận thuần đạt 196 tỷ đồng, phục hồi mạnh mẽ so với mức lợi nhuận khiêm tốn 14 tỷ đồng của năm ngoái nhờ bàn giao 102,4ha đất KCN ở miền Bắc, mặc dù tỷ suất lợi nhuận bị thu hẹp do điều chỉnh tăng giá vốn hàng bán. Lợi nhuận Q3/2024 của KBC đã vượt dự báo của chúng tôi, chủ yếu là nhờ thời điểm ghi nhận doanh thu. Tính chung 9 tháng đầu năm 2024, doanh thu và lợi nhuận thuần của Công ty đạt lần lượt 70% và 59% dự báo cả năm 2024 của HSC, đồng thời chỉ hoàn thành 22% và 10% kế hoạch rất tham vọng của BLĐ.

HSC nhận thấy lợi nhuận của VGC vẫn kém tích cực trong Q3/2024, giảm 50,4% so với cùng kỳ, chủ yếu là do hoạt động kém hiệu quả của phân khúc kính xây dựng trong mảng vật liệu và diện tích đất KCN bàn giao thấp hơn so với mức nền cao trong Q3/2023.

KQKD của PHR trong quý này không đồng nhất với mảng KCN kém tích cực, tiền đền bù đất giảm nhưng mảng cao su tăng trưởng tốt.

Các công ty xây dựng tăng trưởng mạnh mẽ

Bảng 4: Lợi nhuận Q3/2024, CTD

Lợi nhuận của CTD tăng trưởng mạnh mẽ trong Q3/2024 (Q1/2025 - năm tài chính kết thúc vào tháng 6) nhờ tỷ suất lợi nhuận cải thiện và giảm chi phí dự phòng nợ xấu

(Tỷ đồng)	Mã CK	Q3/23	Q2/24	Q3/24- thực tế	So với cùng kỳ	So với quý trước	Sv dự báo	Ghi chú
1	CTD	67	69	93	39.00%	34.30%	Vượt dự báo	Doanh thu tăng, tỷ suất lợi nhuận gộp cải thiện và không có chi phí dự phòng

Nguồn: Dữ liệu các công ty, HSC ước tính

KQKD Q1/NĐTC 2024-2025 (năm tài chính kết thúc vào tháng 6) của CTD đã vượt dự báo với doanh thu đạt 4.579 tỷ đồng (tăng 15,4% so với cùng kỳ) và lợi nhuận thuần đạt 93 tỷ đồng (tăng 39,5% so với cùng kỳ), nhờ doanh thu mảng xây dựng tăng, tỷ suất lợi nhuận gộp tăng đạt mức 4,3% và không có dự phòng các khoản phải thu khó đòi.

Công ty đã ký kết được 10,3 tỷ đồng giá trị hợp đồng mới trong các lĩnh vực FDI, nhà ở và nghỉ dưỡng, và giá trị hợp đồng chưa thực hiện vẫn ở mức cao 35,0 nghìn tỷ đồng, cùng với 10 nghìn tỷ đồng đang trong quá trình đấu thầu. Đáng chú ý, việc CTD tham gia vào phân khúc CSHT với dự án đường Thùy Vân báo hiệu sự tăng trưởng trong tương lai. Khả năng quản lý các khoản phải thu được cải thiện và đa dạng hóa sang các phân khúc có tỷ suất lợi nhuận cao hơn đã giúp củng cố triển vọng của CTD cho NĐTC 2024-2025.

Thảo luận KQKD Q4/2024

Bảng 5: Ước tính lợi nhuận Q4/2024 của các công ty BĐS HSC khuyến nghị

Chúng tôi dự báo lợi nhuận toàn ngành sẽ tăng mạnh trong Q4/2024

Mã CK	Q4/2023	Q4/2024-dự báo	So với quý trước	So với cùng kỳ
BĐS khu dân cư				
DXG	47	19	-36.9%	-58.8%
PDR	283	576	1029.1%	103.8%
VHM	826	11,084	40.9%	1242.4%
KDH	62	339	381.2%	444.5%
NLG	290	517	-1094.3%	78.4%
NVL	1,647	(2,701)	-186.6%	-264.0%
Môi giới				
CRE	1	7	-54.7%	559.2%
DXS	-114	8	-77.5%	N/m
BĐS KCN				
PHR	151	171	74.5%	13.0%
VGC	18	362	76.7%	1883.7%
IDC	551	315	-38.3%	-42.7%
KBC	70	241	22.7%	243.3%
Xây dựng				
CTD*	69	84	-9.8%	20.9%

Nguồn: HSC ước tính

Bước sang Q4/2024, ngoại trừ DXG và NVL với doanh số bán nhà gần như không đáng kể trong nửa cuối năm 2022 và cả năm 2023, HSC kỳ vọng hầu hết các công ty phát triển BĐS dân dụng sẽ ghi nhận lợi nhuận mạnh hơn nhờ doanh số bán nhà được cải thiện trong Q4/2023 và 9 tháng đầu năm 2024, cùng với yếu tố mùa vụ khi các công ty có xu hướng bàn giao sản phẩm hoàn thiện cho người mua nhà trong Q4 trước kỳ nghỉ Tết Nguyên đán tại Việt Nam.

KDH đã bắt đầu bàn giao dự án căn hộ cao tầng Privia tại Bình Tân từ đầu tháng 10, trong khi NLG cũng bắt đầu bàn giao dự án căn hộ Akari City tại Bình Tân. VHM dự kiến sẽ tiếp tục bàn giao tại Vinhomes Ocean Park 2, 3 ở Hà Nội và Vinhomes Royal Island ở Hải Phòng, HSC cũng dự báo VHM sẽ ghi nhận một số khoản thu nhập từ bán sỉ trong Q4/2024. PDR đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính tại dự án nhà ở Bắc Hà Thanh ở Bình Định, do đó sẽ có thể bắt đầu bán hàng và ghi nhận doanh thu trong Q4/2024.

Trong khi đó, HSC tiếp tục dự báo lợi nhuận Q4/2024 của các công ty phát triển BĐS KCN sẽ tăng mạnh, ngoại trừ IDC với thu nhập giảm do so với mức nền cao trong Q4/2023, mặc dù lợi nhuận từ HĐKD cốt lõi từ mảng cho thuê đất KCN vẫn ổn định. Chúng tôi cũng kỳ vọng KQKD khả quan đối với công ty xây dựng CTD nhờ giá trị hợp đồng chưa thực hiện lớn trị giá 35 nghìn tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận liên tục được cải thiện và dự phòng các khoản phải thu khó đòi giảm.

Nhìn chung, HSC kỳ vọng toàn ngành sẽ vượt qua tác động của tình hình thị trường BĐS kém tích cực vào cuối năm 2022 và năm 2023 do thắt chặt tín dụng và bước vào chu kỳ tăng trưởng lợi nhuận mới từ năm 2024.

Lựa chọn đầu tư của HSC

HSC tiếp tục ưa thích KDH (Mua vào, giá mục tiêu 42.000đ), PDR (Tăng tỷ trọng, 25.200đ) và NLG (Tăng tỷ trọng, 46.700đ) vì (1) các công ty này có nhiều dự án dự kiến mở bán trong Q4/2024 và năm 2025, (2) rủi ro quản trị doanh nghiệp hạn chế giúp đảm bảo triển vọng bền vững và (3) nền tảng cơ bản vững chắc để hưởng lợi từ các quy định chặt chẽ hơn.

Đối với phân khúc BĐS KCN, chúng tôi ưa thích IDC (Mua vào, giá mục tiêu 69.000đ) do có quỹ đất cho thuê đáng kể ở các tỉnh trọng điểm và kinh nghiệm trong việc phục vụ các tập đoàn FDI.

HSC cũng ưa thích công ty xây dựng CTD (Mua vào, giá mục tiêu 87.000đ) vì đây là một trong những đơn vị hưởng lợi lớn nhất từ nhiều xu hướng của ngành: (1) sự phục hồi của thị trường BĐS, (2) dòng vốn FDI vào Việt Nam ổn định, và (3) Chính phủ đẩy mạnh đầu tư vào CSHT. CTD vẫn đang trên đà trở thành công ty dẫn đầu ngành xây dựng.

Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2021.

Báo cáo này được HSC hoặc một trong các chi nhánh viết và phát hành để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài; phục vụ cho các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp là khách hàng của HSC và đồng ý nhận các sản phẩm nghiên cứu phân tích dành cho khách hàng tổ chức của HSC. Nếu quý độc giả không thuộc đối tượng nhà đầu tư nói trên, báo cáo này sẽ không nhằm phục vụ quý độc giả và quý độc giả không nên đọc hoặc dựa vào nội dung báo cáo này.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu duy nhất là cung cấp những thông tin khái quát đến nhà đầu tư tổ chức. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào tại bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào. Đồng thời, các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo cũng không nhằm mục đích quảng cáo cho bất cứ công cụ tài chính nào.

Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC có thể đưa ra khuyến nghị hoặc nhận định khác đối với các đối tượng nhà đầu tư không đồng ý với nội dung của báo cáo này. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

HSC có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh hoặc mua bán chứng khoán cho các quỹ mà HSC đang quản lý. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo những gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên gia phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Nhân viên của HSC có thể có lợi ích tài chính ở những chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ có liên quan. HSC có thể có nghiệp vụ ngân hàng đầu tư hoặc tìm kiếm mối quan hệ hợp tác kinh doanh với những công ty được đề cập đến trong báo cáo này.

Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá và khối lượng giao dịch của các công cụ tài chính luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Báo cáo này là tài sản của HSC và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo hay toàn bộ báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với HSC về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà HSC hoặc khách hàng của HSC phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Tuyên bố miễn trách này và theo quy định của pháp luật.

Giải thích các mức đánh giá cổ phiếu dành cho khách hàng tổ chức

Mua vào: Kỳ vọng tăng giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Tăng tỷ trọng: Kỳ vọng tăng giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Nắm giữ: Kỳ vọng tăng giá hoặc giảm giá dưới 5% trong khoảng thời gian 12 tháng
Giảm tỷ trọng: Kỳ vọng giảm giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Bán ra: Kỳ vọng giảm giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng



CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT VÀ ĐỘI NGŨ PHÂN TÍCH HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Được trao bởi Finance Asia, Asiamoney, Institutional Investor & Thomson Reuters

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB
76 Lê Lai, Quận 1, TPHCM
T: (+84 28) 3823 3299
F: (+84 28) 3823 3301

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà Cornerstone
16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm
T: (+84 24) 3933 4693
F: (+84 24) 3933 4822

E: info@hsc.com.vn W: www.hsc.com.vn